

УДК 621.396

В.А.ГАЕВСКАЯ, В.А.ШУР, канд. техн. наук  
*ЖСК Основянского отделения ЮЖД, г.Харьков*

## **СОЗДАНИЕ И УЛУЧШЕНИЕ КОМФОРТНЫХ И БЕЗОПАСНЫХ УСЛОВИЙ ПРОЖИВАНИЯ – ГЛАВНЫЙ ПРИОРИТЕТ РАЗВИТИЯ КРУПНОГО ГОРОДА**

Рассматривается один из главных приоритетов развития крупных городов, конечной целью которого является создание и улучшение комфортных и безопасных условий проживания граждан в своих квартирах. Для достижения этой цели предлагается использовать наиболее эффективные современные методы и средства управления проектами применительно к задачам реформирования и развития системы управления жилищными домами ОСМД и ЖСК в крупных городах.

При средней продолжительности жизни 70-75 лет жители крупных городов более 20 лет (8 часов в сутки) находятся в своих квартирах. В связи с этим комфортность и безопасность нахождения в квартире ее собственника и членов его семьи является важнейшим элементом качества жизни. В своей квартире человек хочет освободиться от постоянно возрастающих психологических и физических перегрузок, которые он испытывает на работе, в городском и личном транспорте, в общественных и других местах. Для этого квартира должна обладать высокими эстетическими и эргономическими свойствами, обеспечивать человеку нормальную экологическую обстановку, психологический и физиологический комфорт. С этой целью рекомендуется [1] гармонизировать качественные свойства квартиры путем насыщения ее бытовыми и инженерными приборами и устройствами, обеспечивающими гигиенический минимум, психологический и физиологический комфорт, снижение утомляемости от домашних работ, улучшение эксплуатационных характеристик внутриквартирных систем жизнеобеспечения. Необходимо создавать домашние терминалы для обслуживания внутриквартирных информационных сетей, приема, хранения, обработки и передачи бытовой и других видов информации в сетях городских поисково-справочных центров, в INTERNET. Это, в частности, позволит специалистам работать дома, что даст возможность уменьшить на 1-2 ч затраты времени на проезд к месту работы и обратно, снизить нагрузку на транспорт, повысить производительность труда. Такой способ работы на дому используется за рубежом.

Безопасность проживания обеспечивается жилищно-эксплуатационными организациями и собственниками квартир путем выполнением требований и норм стандартов технической, экологической, пожарной, медицинской безопасности.

Одним из путей осуществления этой конечной цели – создание и улучшение комфортных и безопасных условий проживания – является использование наиболее эффективных современных методов и средств управления проектами применительно к проблемам реформирования и развития жилищного хозяйства в крупных городах.

В общегосударственной программе реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства Украины на 2004-2010 гг. основным направлением развития системы управления жилыми домами является создание объединений собственников многоквартирных домов (ОСМД) на основе коммунального жилищного фонда и фонда ЖСК [2], управление которыми регулируется нормами Закона об ОСМД [3]. Особенностью системы управления жилыми домами ОСМД и ЖСК является то, что они имеют статус юридических лиц и неприбыльных организаций.

ОСМД и ЖСК в интересах всех собственников квартир должны обеспечивать, создавать и улучшать комфортность и безопасность проживания граждан путем поддержания в технически исправном состоянии и модернизации зданий и инженерного оснащения своих жилых домов, включая помещения квартир и находящиеся в них системы жизнеобеспечения. Комфортность проживания должна включать в себя также возможность полного и быстрого осуществления собственниками квартир своих жилищных прав в части их социального обслуживания (бухгалтерского, справочно-информационного, паспортного, юридического и др.).

Существующая ручная система управления жилыми домами ОСМД и ЖСК не соответствует требованиям и условиям рыночной экономики. Проведенный SWOT-анализ этой системы показал существенное преобладание слабых сторон и угроз над сильными сторонами и благоприятными возможностями реформирования и развития ОСМД и ЖСК. Основными слабыми сторонами являются низкая платежеспособность собственников квартир и наличие у них долгов за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ), несоответствие действующих тарифов на ЖКУ нормативам и фактически требуемым затратам на содержание жилых домов, отсутствие в правлениях ОСМД и ЖСК компетентных специалистов, способных управлять своими жилыми домами, а также компьютерной техники. В стране большинство ОСМД и ЖСК являются убыточными, вследствие чего техническое состояние их жилых домов постепенно приближается к аварийному. Постоянный рост промышленного производства и заработной платы даст возможность в ближайшие годы увеличить размеры обязательных платежей собственников квартир на содержание жилых домов и обеспечить рен-

табельность ОСМД и ЖСК. Более сложной является проблема кадрового обеспечения процессов реформирования и развития ОСМД и ЖСК.

Поскольку ОСМД и ЖСК являются юридическими лицами, они обязаны иметь руководителя, которым, как правило, является председатель правления, избираемый членами правления. Он фактически является управляющим домом. Председатели правлений не имеют достаточных знаний и опыта для управления таким специфическим и сложным социальным и техническим объектом, как жилой дом. Профессия «управляющий жилым домом» отсутствует в Государственном классификаторе профессий ДК-003 [4]. Нет требований к квалификации управляющего домом. Нами на основе анализа стандартов компетенции, разрабатываемых при поддержке Международной организации труда (МОТ) и применяемых в развитых странах, разработаны модель и концепция компетентности управляющего жилым домом ОСМД и ЖСК (управдома). Определена его Главная функция, заключающаяся в разработке стратегии развития жилого дома и в оперативном управлении его функционированием. Разработаны 18 основных подфункций управдома, обеспечивающих выполнение им Главной функции, а также элементы подфункций, критерии эффективности, область использования этих функций, требования к компетентности управляющего жилым домом ОСМД и ЖСК [5].

Для ускорения процессов реформирования и развития ОСМД и ЖСК, которые должны обеспечить создание и улучшение комфортности и безопасности проживания, нами предложено использовать современные методы и средства управления проектами. Исходя из того, что в Украине действуют единые правовые и технические нормы и правила управления жилыми домами ОСМД и ЖСК, нами предложено разработать базовый проект реформирования и развития ОСМД и ЖСК.

На основе базового проекта должны разрабатываться и реализовываться монопроекты реформирования и развития конкретных ОСМД и ЖСК. Для этого в крупных городах (Киев, Харьков, Днепр-петровск, Донецк и др.) следует создать городские центры по разработке и реализации базового проекта и монопроектов на его основе, оснащенные современными программно-аппаратными средствами. Это даст возможность ОСМД и ЖСК уменьшить в 2-3 раза затраты на разработку и реализацию монопроектов.

Разработанная концепция базового проекта включает его основные элементы: проблемы реформирования и развития ОСМД и ЖСК, методы и средства их решения, основные цели (рис.1). Взаимосвязь и

взаимодействие в системе «базовый проект – монопроект» показаны в информационно-технологической модели управления базовым и монопроектами реформирования и развития ОСМД и ЖСК (рис.2).

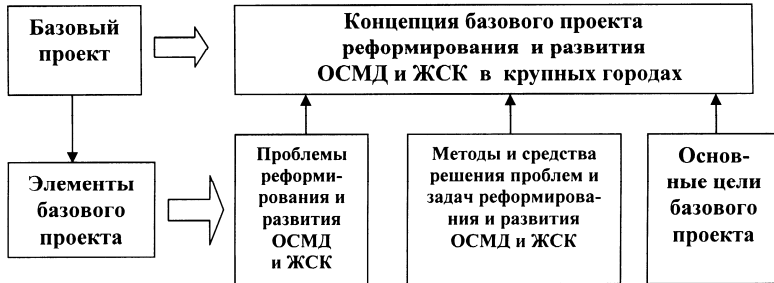


Рис.1 – Структурно-логическая схема концепции базового проекта

Информационно-технологическая модель включает восемь блоков основных работ и предусматривает четыре фазы жизненного цикла: начальную фазу (концепцию проекта), фазы разработки, реализации и завершения монопроекта реформирования и развития конкретного ОСМД или ЖСК.

Заказчиком базового проекта, по нашему мнению, должен быть орган местного самоуправления (горисполком), а исполнителем – проектно-ориентированная организация, обладающая опытом работы с жилищным фондом города, имеющая современные технические и программные средства обработки математических моделей основных процессов управления базовым и монопроектами. Заказчиками монопроектов должны быть ОСМД или их ассоциации, ЖСК или их объединения, которые заключают договор на разработку монопроекта с проектно-ориентированной организацией и договоры с исполнителями на выполнение всех работ, предусмотренных сводным планом монопроекта. Управление монопроектом оба заказчика и исполнители осуществляют совместно.

Для успешного выполнения Государственных, региональных и городских программ реформирования и развития жилищно-коммунального хозяйства необходимо, по нашему мнению, разработать Государственный стандарт «Управление жилыми домами». В этот стандарт кроме норм и правил содержания жилых домов следует также включить изложенные выше подходы к реформированию и развитию системы управления жилыми домами ОСМД и ЖСК.

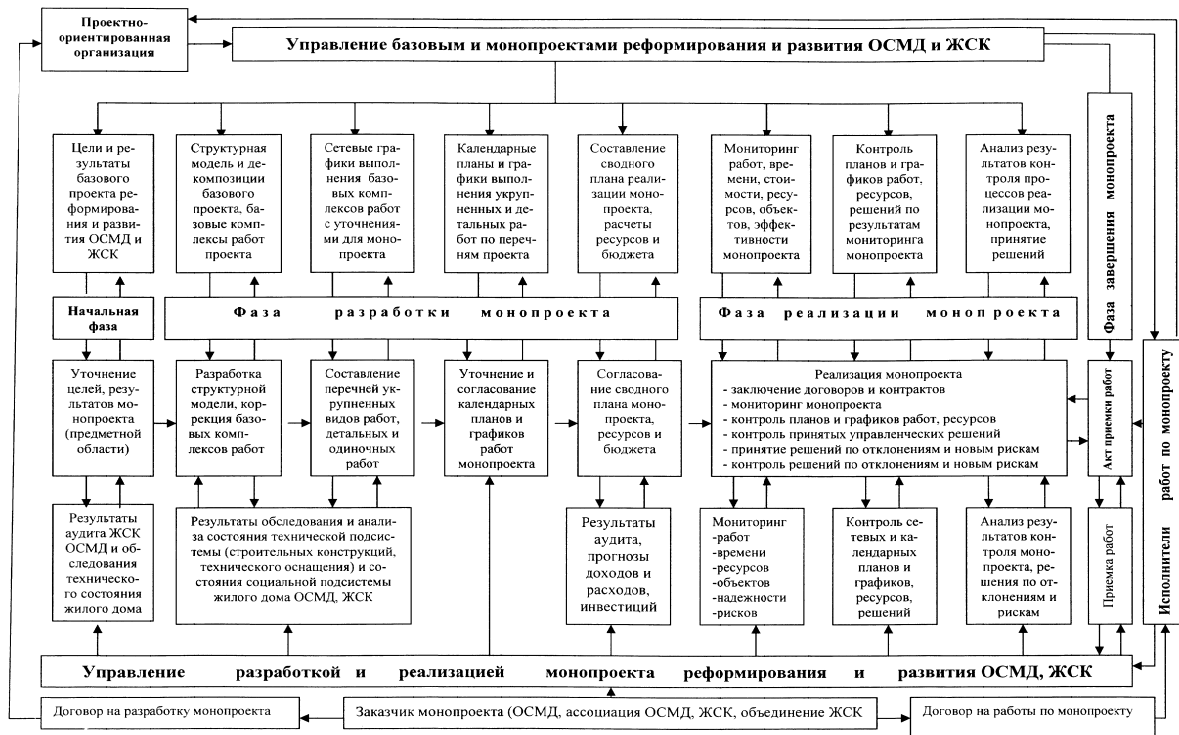


Рис.2 – Информационно-технологическая модель управления базовым и монопроектами развития ОСМД и ЖСК

Кроме того, для решения кадровой проблемы и создания в стране корпуса управляющих жилыми домами ОСМД и ЖСК, необходимо разработать новую специальность «Управляющий жилым домом» и начать уже с 2005 г. готовить в высших учебных заведениях высококомпетентных управленцев (менеджеров) по этой специальности. Эти менеджеры по приглашению правлений ОСМД и ЖСК могут работать у них по найму и выполнять на высоком профессиональном уровне все многогранные и ответственные обязанности управляющего жилым домом.

1.Этенко В.П. Комфортность жилища и современные средства его оснащения // Жилищное строительство. – 1992. – №12. – С. 8-10.

2.Білянський О.М. Концепція та основні складові загальнодержавної програми реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.52. – К.: Техніка, 2003. – С. 170-178.

3.Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001 р., № 2886.

4.Классификатор профессий ДК 003-95 Украины.

5.Гаєвська В.О. Модель і концепція компетентності управителів (менеджерів) житлових будинків // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.56. – К.: Техніка, 2004. – С.27-31.

*Получено 11.06.2004*

УДК 338.242

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО-СЕРЕБРЯКОВА

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

## **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДА С УЧЕТОМ ИХ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА**

Рассматриваются факторы, определяющие стоимость недвижимости жилого фонда. Приведена схема выполнения расчетов с учетом физического износа составляющих элементов зданий.

Готовящийся к принятию закон о налогообложении недвижимости предполагает разработку базы налогообложения в стоимостном выражении. Эта база используется также при приватизации государственного жилого фонда, при осуществлении операций купли-продажи недвижимости и, в частности, отдельных квартир.

Под недвижимостью жилого фонда будем понимать физические объекты с фиксированным месторасположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли и является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.